



- Zeichenerklärung**
- Wohnbauflächen
 - gemischte Bauflächen
 - gewerbliche Bauflächen
 - Sonderbauflächen
 - Gemeinbedarfsflächen
 - Kleingartenflächen
 - private Grünflächen
 - Campingplatz
 - Sportflächen
 - Außenbereichsflächen

1102 Wertzonennummer
140 €/m² Bodenrichtwert
B - W

T = 50m Bodenrichtwertgrundstück mit üblicher Grundstückstiefe bis zu 50m zu 100% des Bodenrichtwertes. Weitere Grundstückstiefe über 50m sind geringwertiger – siehe Fachinformationen (BORIS-BW)

Entwicklungszustand

- B** baureifes Land
- R** Rohbauland
- E** Bauerwartungsland
- LF** Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- SF** sonstige Flächen

Art der Nutzung

- W** Wohnbaufläche
- M** gemischte Baufläche
- G** gewerbliche Baufläche
- S** Sonderbaufläche

- **SE** Sondergebiet für Erholung
- **SO** sonstige Sondergebiete

GB Baufläche für Gemeinbedarf

- L** landwirtschaftliche Fläche
- **A** Acker
- **GR** Grünland
- WG** Weingarten
- UN** Unland
- F** forstwirtschaftliche Fläche

- PG** private Grünfläche
- KGA** Kleingartenfläche
- CA** Campingplatz
- SPO** Sportfläche
- SG** sonstige private Fläche
- FH** Friedhof
- AB** Abbauland
- GF** Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
- SN** Sondernutzungsfläche

Ergänzung zur Art der Nutzung

- EFH** Ein- und Zweifamilienhäuser
- MFH** Mehrfamilienhäuser
- WGH** Wohn- und Geschäftshäuser
- WO** Wochenendhäuser
- EKZ** Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel
- LP** landwirtschaftliche Produktion
- ASB** Bebaute Flächen im Außenbereich
- EE** Bauflächen für Energieerzeugung

Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand

ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbefrei (ebf) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebp erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbefrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

- eh** Einzelhäuser
- dh** Doppelhaushälften
- rh** Reihenhäuser

Maß der baulichen Nutzung

WGfZ wertrelevante Geschossflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoWertV

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

— Flurstücksgrenze
 — Gemarkungsgrenze

Bodenrichtwerte im Außenbereich

- FGA - Freizeitanlagen 25,00 €/m²
- LW - Landwirtschaftliche Flächen 5,50 €/m²
- UN - Unland 1,00 €/m²
- G(ASB) - gewerbliche Flächen 90,00 €/m²
- M(ASB) - Hofstellen/Aussiedler 120,00 €/m²
- W(ASB) - ortsnahes Wohnen 350,00 €/m²

Erläuterungen – wichtige Hinweise

Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat Gutachterausschuss der Gemeinde Edingen-Neckarhausen die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und am 01.06.2022 beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Richtwertgrundstück). Lagebedingte Wertunterschiede einzelner Grundstücke innerhalb der Zone können bis zu 30 Prozent betragen. Innerhalb einer Wertzone können mehrere Bodenrichtwerte angegeben sein. Je nach Grundstücksart ist der entsprechende Bodenrichtwert zu wählen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

Abweichungen des einzelnen Grundstückes vom zonalen Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und –zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Neigung, Preisentwicklung seit Stichtag der Bodenrichtwertermittlung usw. bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert (BRW) ist daher ggf. durch entsprechende Zu- und/oder Abschläge an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstücks wertmäßig anzupassen. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln. Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte gelten ohne Aufwuchs.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen oder aus den Zonenabgrenzungen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

	Gutachterausschuss der Gemeinde Edingen-Neckarhausen			
Gemarkung:	Edingen u. Neckarhausen (Gemeindeteil Neu-Edingen)			
Projekt:	Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022			
Planart:	Übersichtsplan			
Vermerke:	Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 210121.0121+8	gefertigt: KO	geprüft: NM
	Datum: 08.06.2022	Plan: 220608_BRW_Neu-Edingen		
	GZ: 2990	Änderungsnr: 0		
				Unterschrift
	SCHWING DR. NEUREITHER Vermessung und Geoinformation Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure			
Schmelzweg 4 74821 Mosbach Tel. 06261/9223-0 info@GISzentrum.de	Fahrlachstraße 18 68165 Mannheim Tel. 0621/49 63 96 93 mannheim@GISzentrum.de			
www.GISzentrum.de				